

## TRIBUNALE DI ANCONA

### Sezione Fallimenti

Procedimento di Concordato Preventivo C.P. n.31/12

“



#### **Dott.ssa Francesca Betti**

Commissari Giudiziali : Avv.Andrea Bartolini – Dott.ssa Donatella Tarsi

OGGETTO: STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



<<<>>>

#### PREMESSA

Lo scrivente, Dott. Ing. Alberto Menghini, con studio in Ancona, via C. Battisti n.16, è stato nominato esperto per la stima dei beni immobili ricadenti nella procedura di Concordato Preventivo n.31/12 della “dalla Dott.ssa Francesca Betti in data 15/04/2013.

A seguito dell’incarico ricevuto lo scrivente si è procurato la documentazione catastale che allega, ha effettuato le visure ipocatastali e con la scorta della documentazione in suo possesso si è recato nei giorni 17 e 22 aprile 2013 a Porto Recanati località Strada Regina, Porto Recanati località Scossini, Recanati (Le Grazie), Montelupone, Osimo e Castelfidardo.

Nella relazione che segue, circa la valutazione dei cespiti, si è tenuto conto della situazione attuale piuttosto negativa sulla compravendita degli immobili in particolare modo per le aree edificabili che attualmente risultano di difficile collocamento soprattutto se di naturali dimensioni.

Il poco tempo concesso ha comportato un mancato approfondimento della situazione urbanistica e concessoria degli immobili.

<<<>>>

#### **RELAZIONE**

#### CESPITE A – Terreni edificabili a Porto Recanati

Lottizzazione Helvia Recina, Porto Recanati (Mc) Traversa S.P. Regina

Lotti edificabili a destinazione residenziale P.L.1 e fabbricati in costruzione.

A1 – Lotto n.3 (Area edificabile con edificio in costruzione) Quota di proprietà 50%

#### INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune censuario : Porto Recanati



Fgl.20 n.488 mq.2.082

n.499 mq.848

Il lotto che è prospiciente la strada di urbanizzazione è stato edificato per circa la metà rispetto il progetto approvato (P.d.L. n.204/08 del 21/10/2008 e successive varianti).

Il corpo principale è allo stato semifinito con il corpo secondario che funge da collegamento tra i due corpi principali, quest'ultimo allo stato grezzo.

Il volume realizzabile di comparto risulta dal progetto di lottizzazione:

V3 = mc.4.300

La cubatura di progetto risulta:

VR3 = mc.5.213

Volumetria realizzata:

VA1 = mc.2.481 + mc.251 = mc.2.732

Restano da realizzare sul comparto (come da progetto):

VR = mc.2.481

## VALUTAZIONE

### 1 – Fabbricato allo stato semifinito e corpo di collegamento

Sul corpo principale mancano pavimenti, rivestimenti, radiatori, infissi interni ed esterni e sanitari. Il fabbricato è finito all'80%. E' presente l'impianto di ascensore.

#### Piano Terra

- Abitazioni : superficie commerciale mq.260,00

Coefficiente di piano : C1=0.90 ; Coefficiente destinazione : C2 = 1.00

Sup. Ragg. = mq.234,00

- Corti : superficie commerciale mq.290,00

Coefficiente di piano : C1=1.00 ; Coefficiente destinazione : C2 = 0.10

Sup. Ragg. = mq.29,00

#### Piano Primo

- Abitazioni : superficie commerciale mq.260,00

Coefficiente di piano : C1=0.94 ; Coefficiente destinazione : C2 = 1.00

Sup. Ragg. = mq.244,00

- Balconi Coperti : superficie commerciale mq.58,00

Coefficiente di piano : C1=1.00 ; Coefficiente destinazione : C2 = 0.33

Sup. Ragg. = mq.19,14

### Piano Secondo

- Abitazioni : superficie commerciale mq.260,00

Coefficiente di piano : C1=0.96 ; Coefficiente destinazione : C2 = 1.00

Sup. Ragg. = mq.249,60

- Balconi Coperti : superficie commerciale mq.58,00

Coefficiente di piano : C1=1.00 ; Coefficiente destinazione : C2 = 0.33

Sup. Ragg. = mq.19,14

### Piano Terzo

- Abitazioni : superficie commerciale mq.120,00

Coefficiente di piano : C1=1.05 ; Coefficiente destinazione : C2 = 1.00

Sup. Ragg. = mq.126,00

- Terrazze : superficie commerciale mq.94,00

Coefficiente di piano : C1=1.00 ; Coefficiente destinazione : C2 = 0.25

Sup. Ragg. = mq.27.50

Superficie Ragg. Totale : mq.944,38

Valore di riferimento – Quotazioni OMI : €/mq.1.800/2.400

Si considera un valore di riferimento, in considerazione della situazione del mercato immobiliare e della situazione attuale della lottizzazione che non è terminata:

VR = €/mq.1.800,00

C3	ubicazione, esposizione, giacitura	= 0.95
C4	infrastrutture, collegamenti e viabilità	= 1.00
C5	tipo struttura	= 1.00
C6	utilizzo spazi interni	= 1.00
C7	disponibilità parcheggi all'aperto	= 1.05
C8	stato di finitura	= 0.85

C = 0.848

Valore :

V = mq.944,38 x €/mq.1.800,00 x 0.848 = €1.441.501,63

Corpo di collegamento:

P.T. mq.53 C1 = 1.00 C2 = 0.50 Sup. Ragg. =mq.26.50

P.1 mq.53 C1 = 0.90 C2 = 1.00 Sup. Ragg. =mq.47.70

P.1 mq.6 C1 = 1.00 C2 = 0.25 Sup. Ragg. =mq. 1.50

Mq.75.70

C3 = 1.00 C4 = 1.00 C5 = 1.00 C6 = 1.00 C7 = 1.05 C8 = 0.60

C = 0.63

V = mq.75.70 x €/mq.1.800,00 x 0.63 = €85.843,80

Valore : €1.441.501,63 + €85.843,80 = €1.527.345,43

Valore di stima:

VS = €1.528.000,00

Quota di proprietà (50%) :

VS1 = €764.000,00

<< <> >>

## 2 – Edificabilità residua

La edificabilità residua del comparto 3 risulta:

VR = mc.2.481

Considerando il rapporto sup.ragg./cubatura  $i = 0.378$

La superficie commerciale retraibile, inclusi i balconi e terrazze risulterà :

SCR = mq.940,00

Circa la edificabilità residua è da tenere in conto della estrema difficoltà della vendita allo stato attuale, delle aree edificabili.

Il valore determinato per la vendita delle unità abitative nella lottizzazione è stato di €/mq.1.800,00.

Si considera:

Costi di costruzione edilizia abitativa : €/mq.1.200,00

Oneri di urbanizzazione primaria e costi di costruzione: €/mq. 100,00

Spese tecniche : €/mq. 50,00

Anticipazioni : €/mq. 100,00

Utile di impresa : €/mq. 100,00

€/mq.1.550,00

Valore terreno (per superficie) : €/mq.250,00

Si considera una incidenza del terreno sull'edificato nella misura del 14%.

Si considera pertanto un'incidenza dell'area sull'edificato pari al 14% (cautelativo)

Il valore area risulterà:

$$V = \text{mq.}940 \times \text{€./mq.}1.800 \times 0.14 = \text{€.}236.880,00$$

$$VS = \text{€.}236.000,00$$

Quota di proprietà 50%:

$$VS2 = \text{€.}118.000,00$$

Valore di stima pro quota del Cespite A1:

$$\mathbf{VA1 = \text{€.}882.000,00 \text{ (euro ottocentottantaduemila)}}$$

>>> <<<

A2 – Lotti edificabili

a – Lotto n.1

Fgl.20	n.480	mq. 174
Fgl.20	n.481	mq. 639
Fgl.20	n.482	mq. 665
Fgl.20	n.483	mq. 722
Fgl.20	n.484	mq.1.444
Fgl.20	n.485	mq. 726
Fgl.20	n.486	mq. 666
Fgl.20	n.487	<u>mq. 714</u>

Tot. Mq.5.750

Cubatura di progetto sul lotto 1:

$$CR = \text{mc.}12.560,00$$

Superficie ragguagliata ottenibile:

$$SR = \text{mc.}12.560,00 \times 0.378 \text{ mq./mc.} = \text{mq.}4.747,68$$

Valore del lotto:

$$V = \text{mq.}4.747,68 \times \text{€./mq.}1.800 \times 0.14 = \text{€.}1.196.415,36$$

$$Va = \text{€.}1.196.000,00$$

b – Lotto n.2

Fgl.20	n.490	mq. 678
Fgl.20	n.491	mq. 362
Fgl.20	n.492	mq. 21
Fgl.20	n.493	mq. 866
Fgl.20	n.494	mq. 649
Fgl.20	n.495	mq.1.673

Fgl.20 n.496 mq. 14

Fgl.20 n.497 mq. 14

Tot. Mq.4.277

Cubatura di progetto sul lotto 2:

CR = mc.10.980,00

Superficie ragguagliata ottenibile:

SR = mc.10.980,00 x 0.378 mq./mc. = mq.4.150,00

Valore commerciale del lotto:

VS = mq.4.150 x €/mq.1.800 x 0.14 = €.1.045.800,00

Vb = €.1.045.000,00

#### c – Lotto n.4

Fgl.20 n.411 mq. 188

Fgl.20 n.412 mq. 26

Fgl.20 n.479 mq. 767

Tot. Mq. 981

Cubatura di progetto sul lotto 4:

CR = mc.1.800,00

Cubatura utilizzabile (sottratti mc.913 di eccedenza del lotto 3):

SR = mc.1.800,00 – mc.913 = mc.887

Superficie ragguagliata ottenibile:

SR = mc.887 x 0.378 mq./mc. = mq.335,29

Valore commerciale del lotto:

VS = mq.335,29 x €/mq.1.800 x 0.14 = €.84.493,08

Vc = €.84.000,00

V tot = €.3.323.869,20

Valore di stima:

VS = €.2.325.000,00

Valore pro quota : (50%)

VSA = €.1.162.500,00

VA2 = €.1.162.500,00 (euro unimilione centosessantadue milacinquecento)

Valore del Cespite:

**VSA = €.2.045.000,00 (euro duemilioni quarantacinquemila)**

<<<>>>

## CESPITE B – Terreni edificabili a Porto Recanati

### Lottizzazione Helvia Recina

### Lottizzazione PEEP 4 a destinazione commerciale ed edilizia

I beni sono allibrati al Comune di Porto Recanati

Fgl.20 n.498 mq. 4.370,00

Fgl.20 n.499 mq. 3.830,00

Fgl.20 n.500 mq. 2.770,00

Fgl.20 n.501 mq.18.470,00

Sommano mq.29.440,00

L'area pianeggiante è inclusa nel piano attuativo denominato PEEP 4.

L'edificazione ed i parcheggi sono posti sulle particelle nn.498, 499 e 500 mentre la particella n.501 è adibita a verde pubblico.

L'attuazione del piano include:

Jt = 0.60 mc./mq. H max = 7.00 ml. Df = 10.00 ml. DM = 5.00 ml.

Dotazione standard Sp = 18 mq./100 mc. e 3.00 mq./100 mc.

Distanza dalle strade DS = 5.00 ml.(strade minori di 7.00 ml.)

La zona destinata alla edificazione è divisa in tre lotti:

lotto n.1 commerciale/servizi mq.4.370 V = 9.664 mc.

lotto n.2 residenziale mq.3.830 V = 8.000 mc.

Totale 17.644 mc.

Il lotto n.3 è destinato alla realizzazione di una scuola materna.

## B1. Valutazione area commerciale

Si considera un valore commerciale pari a :

Vc = €/mq.2.200,00 al p.t. e €/mq.2.000,00 al p.1

La superficie retraibile risulta:

Pt = mq.1.515

P1 = mq.770

Stante il costo di costruzione di €/mq.800 si considera una incidenza dell'area sull'edificato del 22.5%.

Valore terreno:

$$Vt = mq.1.515 \times \text{€./mq.}2.200,00 \times 22.5\% = \text{€. } 749.925,00$$

$$VP1 = mq.770,00 \times \text{€./mq.}2.000,00 \times 22.5\% = \text{€. } 346.500,00$$

$$\text{Sommano } \text{€.}1.096.425,00$$

## B2. Valutazione area residenziale

$$Vc = \text{€./mq.}1.800,00 \times 0.85 = \text{€./mq.}1.530,00$$

Superficie ragguagliata:

$$Sr = mc.8.000 \times 0.378 = mq.3.024,00$$

Valore del terreno:

$$V = mq.3.024,00 \times \text{€./mq.}1.530,00 \times 14\% = \text{€.}647.740,80$$

Valore complessivo:

$$V \text{ tot} = \text{€.}1.744.165,80$$

Valore pro-quota (50%):

$$VB = \text{€.}872.082,90$$

Valore di stima :

**VS B = €.870.000,00 (euro ottocentasettantamila)**

<<<<>>

## CESPITE C – Fabbricato a Recanati Via Le Grazie

Trattasi di n.17 appartamenti, 8 autorimesse, 8 posti macchina e 3 cantine.

### Appartamenti al P.1

#### C1 - Appartamenti

Fgl.59	n.497	sub.9	P.T.	A/2	Vani 3	€.426,08
Fgl.59	n.497	sub.10	P.T.	A/2	Vani 3	€.426,08
Fgl.59	n.497	sub.12	P.T.	A/2	Vani 5.5	€.781,14
Fgl.59	n.497	sub.13	P.1	A/2	Vani 4.5	€.639,12
Fgl.59	n.497	sub.14	P.1	A/2	Vani 4.5	€.369,12
Fgl.59	n.497	sub.16	P.1	A/2	Vani 5.5	€.781,14
Fgl.59	n.497	sub.18	P.2	A/2	Vani 4.5	€.639,12
Fgl.59	n.497	sub.43	P.T.	A/2	Vani 4.5	€.639,12
Fgl.59	n.497	sub.45	P.T.	A/2	Vani 4.5	€.639,12
Fgl.59	n.497	sub.46	P.1	A/2	Vani 4.5	€.639,12
Fgl.59	n.497	sub.47	P.1	A/2	Vani 5	€.710,13
Fgl.59	n.497	sub.48	P.1	A/2	Vani 5.5	€.781,14

Fgl.59	n.497	sub.49	P.1	A/2	Vani 4.5	€.639,12
Fgl.59	n.497	sub.50	P.2	A/2	Vani 4.5	€.639,12
Fgl.59	n.497	sub.51	P.2	A/2	Vani 5	€.710,13
Fgl.59	n.497	sub.52	P.2	A/2	Vani 5.5	€.781,14
Fgl.59	n.497	sub.53	P.2	A/2	Vani 4.5	€.639,12

Trattasi di due fabbricati adiacenti edificati con tre piani fuori terra ed interrato.

Gli immobili sono dotati di impianto ascensore.

Gli appartamenti non sono terminati poiché internamente mancano pavimenti, rivestimenti, radiatori, sanitari e porte.

Le opere condominiali sono terminate e l'ascensore è funzionante.

#### Appartamenti al P.T.

##### Superficie appartamenti:

$$S \text{ tot} = \text{mq.}(50.40 + 64.60 + 96.60 + 82.40 + 86.40) = \text{mq.}380.60$$

$$S.\text{ragg.} = \text{mq.}380.60 \times C1 \times C2 = \text{mq.}380.60 \times 0.90 \times 1.00 = \text{mq.}342.54$$

##### Superficie corti

$$S \text{ tot} = \text{mq.}(116.16 + 69.44 + 154.16 + 139.12 + 117.30) = \text{mq.}596.18$$

$$S.\text{ragg.} = \text{mq.}596.18 \times C1 \times C2 = \text{mq.}596.18 \times 1.00 \times 0.10 = \text{mq.}59.62$$

$$C3 \quad \text{ubicazione, esposizione, giacitura} = 0.95$$

$$C4 \quad \text{infrastrutture, collegamenti e viabilità} = 1.00$$

$$C5 \quad \text{aspetto architettonico, tipo struttura} = 1.00$$

$$C6 \quad \text{disponibilità parcheggi all'aperto} = 1.00$$

$$C7 \quad \text{stato di finitura} = 0.90$$

$$C = 0.855$$

Valore di riferimento : €/mq.1.600,00

Valore commerciale appartamenti al P.T.:

$$VPT = \text{mq.}(342.54 + 59.61) \times \text{€/mq.}1.600,00 \times 0.855 = \text{€}550.141,20$$

#### Appartamenti al P.1

##### Superficie appartamenti:

$$S \text{ tot} = \text{mq.}(83.60+83.60+95.70+83.10+83.10+96.80+84.60) = \text{mq.}610.70$$

$$S.\text{ragg.} = \text{mq.}610.70 \times C1 \times C2 = \text{mq.}610.70 \times 0.96 \times 1.00 = \text{mq.}586.27$$

##### Superficie balconi

$S_{tot} = mq.(24.90+19.60+18.20+25.50+19.60+18.80+21.80) = mq.148.40$

$S_{ragg.} = mq.148.10 \times C1 \times C2 = mq.148.10 \times 1.00 \times 0.25 = mq.37.10$

$C = 0.855$

Valore di riferimento : €/mq.1.600,00

Valore commerciale appartamenti al P.1.:

$VP1 = mq.(586.27+37.10) \times \text{€/mq.1.600,00} \times 0.855 = \text{€}.852.770,16$



### Appartamenti al P.2

#### Superficie appartamenti:

$S_{tot} = mq.(81.80+81.80+81.80+96.80+84.60) = mq.426.80$

$S_{ragg.} = mq.426.80 \times C1 \times C2 = mq.426.80 \times 1.00 \times 1.00 = mq.426.80$

#### Superficie balconi

$S_{tot} = mq.(19.60+25.20+19.60+18.20+21.00) = mq.103.60$

$S_{ragg.} = mq.103.60 \times C1 \times C2 = mq.103.60 \times 1.00 \times 0.25 = mq.25.90$

$C = 0.855$

Valore di riferimento : €/mq.1.600,00

Valore commerciale appartamenti al P.2.:

$VP2 = mq.(426.80+25.90) \times \text{€/mq.1.600,00} \times 0.855 = \text{€}.619.293,60$



Valore Appartamenti:

$V_{APP} = \text{€}.2.022.204,96$

<<<<>>

### C2 – Autorimesse

Fgl.59 n.497 sub.23 mq.29.00

Fgl.59 n.497 sub.25 mq.37.00

Fgl.59 n.497 sub.26 mq.40.00

Fgl.59 n.497 sub.27 mq.41.00

Fgl.59 n.497 sub.55 mq.44.00

Fgl.59 n.497 sub.56 mq.48.00

Fgl.59 n.497 sub.57 mq.40.00

Fgl.59 n.497 sub.66 mq.41.00

Tot. Mq.320,00



Superficie ragguagliata :

$SR = mq.320.00 \times 0.50 = mq.160.00$



Valore commerciale autorimesse (da terminare):

$$VA = \text{mq.}160.00 \times 0.95 \times \text{€./mq.}1.600,00 = \text{€.}243.200,00$$



C3 – Posti auto (al coperto)

Fgl.59	n.497	sub.29	mq.17.00
Fgl.59	n.497	sub.30	mq.14.00
Fgl.59	n.497	sub.32	mq.16.00
Fgl.59	n.497	sub.60	mq.17.00
Fgl.59	n.497	sub.61	mq.16.00
Fgl.59	n.497	sub.62	mq.15.00
Fgl.59	n.497	sub.63	mq.15.00
Fgl.59	n.497	sub.64	<u>mq.17.00</u>
		Sup.	mq.127,00

Superficie ragguagliata :

$$SR = \text{mq.}127.00 \times 0.30 = \text{mq.}38.10$$

Valore commerciale posti macchina:

$$VPM = \text{mq.}38.10 \times 0.95 \times \text{€./mq.}1.600,00 = \text{€.}60.960,00$$

C4 – Cantine

Fgl.59	n.497	sub.34	mq.4.00
Fgl.59	n.497	sub.58	mq.5.00
Fgl.59	n.497	sub.59	<u>mq.7.00</u>
		Sup.	Mq.16.00

Superficie ragguagliata :

$$SR = \text{mq.}16.00 \times 0.30 = \text{mq.}4.80$$

Valore commerciale cantine (da terminare):

$$VC = \text{mq.}4.80 \times 0.95 \times \text{€./mq.}1.600,00 = \text{€.}7.296,00$$

Valore Cespite C:

$$V = \text{€.}2.333.660,96$$

Valore di stima:

$$VS = \text{€.}2.334.000,00$$

Valore pro-quota (87.5%) :

$$VC = \text{€.}2.334.000,00 \times 0.875 = \text{€.}2.042.250,00$$



Valore di stima:

**VSC = €.2.045.000,00 (euro duemilioniquarantacinquemila)**

<<<>>>

Cespite D – Terreno edificabile a Recanati

Località Le Grazie

Piano di recupero "Le Grazie"

Fgl.59 n.516 mq.3.932

Fgl.59 n.518 mq.61

Fgl.59 n.521 mq.94

Sup. mq.4.087

Le particelle allibrate al Fgl.59 ai nn.483, 504, 505, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 517, 519 e 520 per complessivi mq.7.033 non sono edificabili.

Il lotto prevede la realizzazione di n.3 edifici per la cubatura complessiva di mc.9.912,23.

Tale cubatura corrisponde ad una superficie edificata di :

$S = mc.9.912,23 / ml.3.00 = mq.3.304,00$

Si considera una incidenza del terreno rispetto l'edificato del 14%

Valore terreno:

$Vt = mq.3.304 \times \text{€./mq.}1.600,00 \times 0.14 = \text{€}.740.096,00$

Quota proprietà 100% :

**VSD = €.740.000,00 (euro settecentoquantamila)**

>>> <> <<<

Cespite E – Appartamenti (n.2) nel Complesso Residenziale Casa Rosata

Località Scossicci - Porto Recanati (Mc) via dell'Abbondanza

Comune Censuario Porto Recanati (Mc)

Fgl.6 n.95 sub.13 vani 5 cl.1 €.516,46

Fgl.6 n.95 sub.14 vani 5 cl.1 €.516,46

Trattasi di due appartamenti da cielo a terra ubicati nella parete centrale del fabbricato principale derivante dalla ristrutturazione di un vecchi casolare.

Gli immobili sono completi, ammobiliati ed affittati.

1) Complesso Residenziale Casa Rosata – Località Scossicci –P.to Recanati Via Dell'Abbondanza - n.2 appartamenti.

Fgl.6 n.95/13 Piano T.-1-2

VR = €/mq.2.200,00

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.T.	Abitazione	31.80	0.97	1.00	30.80
P.1	Abitazione	31.80	1.00	1.00	31.80
P.2	Soppalco	16.00	1.00	050	8.00
P.T	Corte	55.00	1.00	0.10	5.50
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>76.10</b>

C3 ubicazione, esposizione, giacitura 0.90

C4 infrastrutture, collegamenti e viabilità 0.90

C5 finiture 1.00

C6 aspetto architettonico 1.00

C7 parcheggi all'aperto 1.10

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenziazione =

Valore = €/mq.2.200,00 x 76.10 x 0.891 = €.149.171,22

<<<>>

2) Immobile a P.to Recanati Via Dell'Abbondanza

Fgl.6 n.95/14 Piano T.-1-2

VR = €/mq.2.200,00

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.T.	Abitazione	31.80	0.97	1.00	30.80
P.1	Abitazione	31.80	1.00	1.00	31.80
P.2	Soppalco	16.00	1.00	050	8.00
P.T	Corte	55.00	1.00	0.10	5.50
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>76.10</b>

C3 = 0.90, C4 = 0.90, C5 = 1.00; C6 = 1.00; C7 = 1.10

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenziazione =

Valore = €/mq.2.200,00 x 76.10 x 0.891 = €.149.171,22

V = €.298.342,44

VS = €.300.000,00

Valore pro quota (100%) :

**VSE = €.300.000,00 (euro trecentomila)**

<<<>>>



CESPITE F – Appartamenti in Complesso Immobiliare Via Palombarone n.4 –  
Montelupone (Mc)

Trattasi di due appartamenti con autorimessa ubicati al piano primo di un complesso a schiera con tre piani fuori terra.

E' ubicato nella periferia del paese nei pressi del cimitero.

Mancano per completare gli immobili, pavimenti, rivestimenti, radiatori, porte e finestre.

Il fabbricato è dotato di impianto di ascensore e di tutte le finiture esterne.

Comune censuario Montelupone (Mc):

Fgl.31	n.569/53	A/3	cl.3	vani 5,5	€.355,06
Fgl.31	n.569/54	A/3	cl.3	vani 5,0	€.322,79
Fgl.31	n.569/16	C/6	cl.2	18.00	€.29.75
Fgl.31	n.569718	C/6	cl.2	18.00	€.29.75

1) Immobile a Montelupone in via Polombarone n.4

Fgl.31 n.569/53 Piano 1

VR = €/mq.1.200,00

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.1	Abitazione	91.50	1.00	1.00	91.50
P.1	Balconi	7.70	1.00	0.25	1.91
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>93.41</b>

C3 = 1.00, C4 = 0.90, C5 = 0.95; C6 = 1.00; C7 = 1.05

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenziazione =

Valore = €/mq.1.200,00 x 93.41 x 0.893 = €.100.658,61

2) Immobile a Montelupone in via Polombarone n.4

Fgl.31 n.569/54 Piano 1

VR = €/mq.1.200,00

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.1	Abitazione	81.30	1.00	1.00	81.30
P.1	Balconi	17.00	1.00	0.25	4.21
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>85.55</b>

C3 = 1.00, C4 = 0.90, C5 = 0.95; C6 = 1.00; C7 = 1.05

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenziazione =

Valore = €/mq.1.200,00 x 85.55 x 0.893 = €92.188,68

3) Immobile a Montelupone in via Polombarone n.4

Fgl.31 n.569/16 Piano T-S1

VR = €/mq.1.200,00

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.S1	Autorimessa	18.00	1.00	0.60	10.80
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>10.80</b>

Valore = €/mq.1.200,00 x 10.80 = €12.960,00

4) Immobile a Montelupone in via Polombarone

Fgl.31 n.569/18 Piano S1

VR = €/mq.1.200,00

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.S1	Autorimessa	18.00	1.00	0.60	10.80
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>10.80</b>

Valore = €/mq.1.200,00 x 10.80 = €12.960,00

V = €218.767,29

VS = €220.000,00

Valore pro quota (100%) :

**VSF = €220.000,00 (euro duecentoventimila)**

<<<>>>

**CESPITE G – Appartamento a Castelfidardo (Ancona) Zona Fornaci – Via Cilea**  
Comune Censuario Castelfidardo (An)

Fgl.9 n.1485 sub.13 P.2 A/2 vani 4,5 R.232,41

L'immobile è allo stato semifinito mancando di pavimenti, rivestimenti, radiatori ,  
caldaia ed infissi interni.

Manca l'ascensore.

1) Immobile a Castelfidardo in via Cilea

Fgl.9 n.1485 Piano 2

VR = €/mq.2.000,00

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.2	Abitazione	73.10	0.90	1.00	65.79
P.2	Balconi	13.30	1.00	0.25	3.32
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>69.11</b>

C3 = 1.00, C4 = 1.00, C5 = 0.85; C6 = 1.00; C7 = 1.05

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenziazione =

Valore = €/mq.2.000,00 x 69.11 x 0.892 = €.123.292,24

Valore immobile:

VS = €.125.000,00

Valore pro quota (100%) :

**VSG = €.125.000,00 (euro centoventicinquemila)**

<<<>>

**CESPITE H–Appartamenti in villette a schiera duplex – Via Pavarotti – Osimo (An)**

Comune Censuario Osimo

Fgl.66 n.1328 sub.58 A/2 P.1 vani 6 €557,71

Fgl.66 n.1328 sub.64 C/6 S.1 29 €83,87

Questi due immobili sono oggetto di compromesso (contratto preliminare  
reg.Recanati 08/08/2011 n.1264) e pertanto non vengono valutate.

Fgl.66 n.1328 sub.54 A/2 P.t. vani 5 R.464,81

Fgl.66 n.1328 sub.65 C/6 S.1 52 R.150,39

Fgl.66 n.1328 sub.20 A/2 P.t.-1-2 vani 6 R.557,77

Fgl.66 n.1328 sub.30 C/6 S.1. 28 R.69.41

Fgl.66 n.1328 sub.34 C/6 S.1. 26 R.64.45

Negli appartamenti mancano pavimenti, rivestimenti, radiatori (c'è il teleriscaldamento) e le porte.

1) Immobile a Osimo in via Pavarotti

Fgl.66 n.1328/54 Piano Terra

VR = €/mq.2.000,00



PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.T.	Abitazione	85.80	0.97	1.00	83.23
P.T.	Portico	3.60	1.00	0.40	1.44
P.T.	Corte	56.70	1.00	0.10	5.67
P.T.	Balconi	6.50	1.00	0.25	1.63
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>91.97</b>

C3 = 1.00, C4 = 0.95, C5 = 0.90; C6 = 1.05; C7 = 1.05

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenzazione =

Valore = €/mq.2.000,00 x 91.97 x 0.943 = €.173.455,42

<<<>>>

2) Immobile a Osimo in via Pavarotti

Fgl.66 n.1328/65 Piano S1

VR = €/mq.2.000,00



PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.S1	Abitazione	52.00	1.00	0.40	20.80
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>20.80</b>

C3 = 1.00, C4 = 0.00, C5 = 1.00; C6 = 0.00; C7 = 0.00

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenzazione =

Valore = €/mq.2.000,00 x 20.80 x 1 = €.41.600,00

<<<>>>



3) Immobile a Osimo in via Pavarotti

Fgl.66 n.1328/20 Piano T-1-2

VR = €/mq.2.000,00



PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.T.	Abitazione	3.40	0.97	1.00	3.30
P.1.	Abitazione	89.04	1.00	1.00	89.04
P.2.	Soffitta abitabile	37.60	0.94	0.40	14.14
P.1.	Balconi	6.50	1.00	0.25	1.63
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>108.11</b>

C3 = 1.00, C4 = 0.95, C5 = 0.90; C6 = 1.05; C7 = 1.05

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenziazione =

Valore = €/mq.2.000,00 x 108.11 x 0.943 = €203.895,46

<<<>>>

4) Immobile a Osimo in via Pavarotti

Fgl.66 n.1328/30 Piano S1

VR = €/mq.2.000,00

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.S1.	Autorimessa	28.00	1.00	0.40	11.20
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>11.20</b>

C3 = 1.00, C4 = 1.00, C5 = 1.00; C6 = 1.00; C7 = 1.00

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenziazione =

Valore = €/mq.2.000,00 x 11.20 x 1 = €22.400,00

<<<>>>

5) Immobile a Osimo in via Pavarotti

Fgl.66 n.1328/34 Piano S1

VR = €/mq.2.000,00

PIANO	DESTINAZIONE	S.LORDA	C1 PIAN	C2 DEST.	S.RAGG
P.S1.	Autorimessa	26.00	1.00	0.40	10.40
			<b>Sup.Ragg</b>	<b>Tot.mq.</b>	<b>10.40</b>

C3 = 1.00, C4 = 1.00, C5 = 1.00; C6 = 1.00; C7 = 1.00

Valore = Valore di riferimento x sup.ragg. x Coeff.differenziazione =

Valore = €/mq.2.000,00 x 10.40 x 1 = €20.800,00

Valore immobile:

$V = \text{€} .462.150,88$

Valore di stima:

$VS = \text{€} .462.000,00$

Valore pro-quota (100%):

**VSH = € .465.000,00 (euro quattrocentosessantacinquemila)**

<<<>>>

CESPITE I–Parcheggio a Castelfidardo

Comune Censuario Castelfidardo (An)

Fgl.6 n.192 seminativo mq.2.650

Trattasi di un'area con modesta pendenza posta a lato della S.S. 16 e confinante con la corte di due fabbricati adibiti a discoteca (con due diverse tipologie di intrattenimento).

L'area è stata attrezzata a parcheggio con un sottofondo di stabilizzato e ghiaia in superficie, con paletti che delimitano le file di sosta.

La sistemazione è molto "spartana".

E' evidente come il valore dell'area adibita a parcheggio dipenda dall'utilizzo che ne fanno le discoteche adiacenti che attualmente sono frequentate in maniera modesta (una delle due è chiusa).

Si attribuisce pertanto all'area parcheggio un valore venale:

$Vv = \text{€} ./\text{mq} .50,00$

Ed un valore a costo di trasformazione che comprende lavorazione, posa in opera stabilizzato (cm.30), rullatura e ghiaino di superfici.

$Vt = \text{€} ./\text{mq} .40,00$

Valore dell'immobile:

$V = \text{mq} .2.650,00 \times \text{€} ./\text{mq} .90,00 = \text{€} .238.500,00$

Valore di stima:

**VSI = € .240.000,00 (euro duecentoquarantamila)**

Valore pro-quota (50%):

$VC = \text{€} .120.000,00$

Valore di stima:

**VSC = € .120.000,00 (euro centoventimila)**

<<<>>>

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RIEPILOGO

cespite	Descrizione	quota	Valore pro-quota
A	Lotto edificabile+fabbricato in costruzione Lottizzazione PL1 – Porto Recanati	50%	€2.045.000,00
B	Terreni edificabili a Porto Recanati Lottizzazione PEEP 4	50%	€870.000,00
C	Appartamenti e garage a Recanati, località “Le Grazie”	87.5%	€2.045.000,00
D	Terreno edificabile a Recanati, località “Le Grazie”	100%	€740.000,00
E	Appartamenti a Porto Recanati, località Scossicci – Casa Rosata	100%	€300.000,00
F	Appartamenti e garage a Montelupone, Via Palombarone	100%	€220.000,00
G	Appartamento a Castelfidardo, Via Cilea	100%	€125.000,00
H	Appartamento e garage a Osimo	100%	€465.000,00
I	Parcheggio	50%	€120.000,00
	Totale		€6.930.000,00

Lo Stimatore Incaricato  
Dott.Ing.Alberto Menghini

Ancona, 29 aprile 2013

### ALLEGATI:

- Visure catastali aggiornate.
- Planimetrie catastali ed estratti di mappa.
- Rappresentazione fotografica.
- Visure ipocatastali.